PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Saguenay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

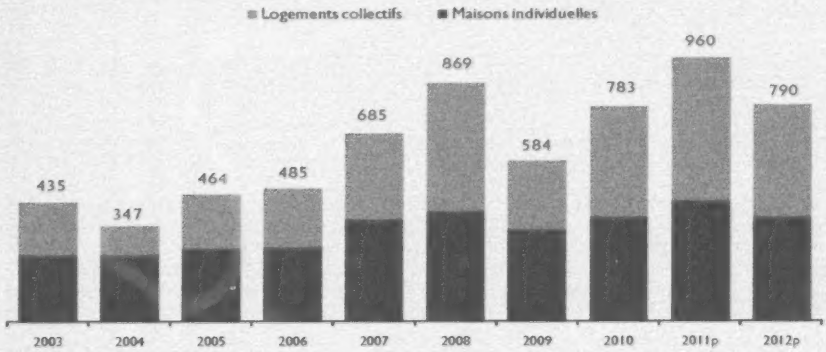
Date de diffusion : printemps 2011

Le rythme de la construction résidentielle culminera en 2011*

Le secteur de la construction résidentielle affichera une vive activité dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay en 2011. On estime que 960 logements seront mis en chantier, soit une hausse de plus de 20 % comparativement à 2010. En 2012, malgré une baisse de régime, la cadence restera assez soutenue, puisque près de 800 nouvelles unités seront commencées. Il s'agit d'un rythme vigoureux en regard des dernières années, appuyé

Figure 1

Forte activité dans le secteur résidentiel en 2011
Mises en chantier d'habitations - Région métropolitaine de recensement de Saguenay



Source : SCHL
p : prévisions

* Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

Table des matières

2 Les fondamentaux : toujours favorables

3 Le marché du neuf : beaucoup d'activité en vue

4 Le marché de la revente : réduction du rythme

5 Le marché locatif : détente à venir d'ici 2012

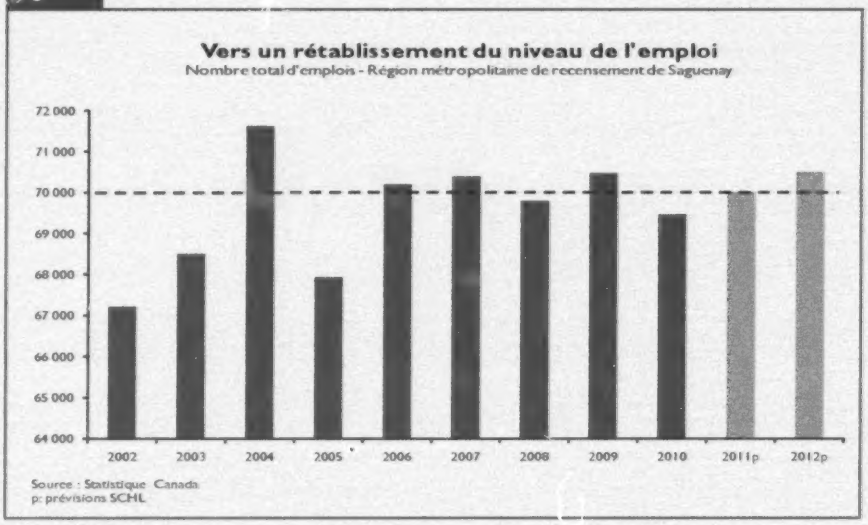
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

par des facteurs fondamentaux qui demeurent généralement favorables. Du côté du marché de la revente, en raison d'un essoufflement de la demande et d'une offre réduite de propriétés abordables, on s'attend à une diminution des transactions en 2011, puis à une certaine stabilité en 2012. Le marché devrait être moins tendu, de sorte que la progression des prix s'atténuera. Sur le marché locatif, l'ajout de nombreux logements haussera légèrement le taux d'inoccupation d'ici 2012.

Figure 2



Les fondamentaux : toujours favorables

Le niveau de l'emploi se redressera

Depuis 2006, le niveau de l'emploi dans la RMR de Saguenay se situe autour de 70 000 personnes occupées. La région a accusé une baisse de 1,4 % au chapitre de l'emploi entre 2009 et 2010, principalement en raison des difficultés du secteur manufacturier. La force du dollar canadien, la faiblesse de la demande en provenance des États-Unis, qui tarde à reprendre, et la restructuration des industries de la forêt posent des défis à la région. Pour l'horizon 2011-2012, nous prévoyons que la reprise économique permettra de limiter les suppressions de postes dans le secteur manufacturier. De plus, comme les investissements publics et privés se poursuivent, le nombre d'emplois augmentera dans le secteur de la construction. Par ailleurs, la création de postes dans le secteur des services alimentera la progression globale de l'emploi. Nous prévoyons donc une croissance du niveau de l'emploi de près de 1 % en 2011, de même qu'en 2012. Celui-ci se rapprochera ainsi de la moyenne de 70 000 personnes occupées.

Les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

L'emploi chez les jeunes

Malgré la relative stabilité de l'emploi, le marché du travail demeure favorable pour les jeunes de la région. D'une part, le taux d'emploi[1] chez les 25-44 ans se trouve à un sommet, soit à plus de 80 %, et le taux de chômage dans ce groupe d'âge a touché un creux de 6,7 % en 2010. D'autre part, le taux d'emploi des 15-24 ans avoisine 60 %, ce qui est élevé en regard des dernières années[2].

[1] Proportion de la population occupant un emploi.

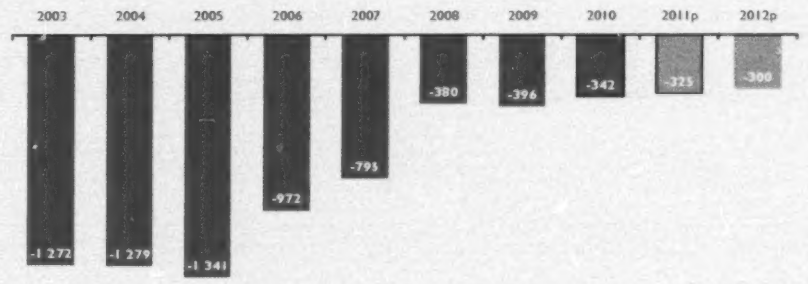
[2] Source : Statitisque Canada, calculs SCHL.

Ces conditions contribuent à soutenir la demande de logements et à accroître la capacité de la région à retenir les jeunes. Bien qu'il soit toujours déficitaire, le solde migratoire augmente depuis quelques années grâce à la diminution des départs. Cependant, ce mouvement risque de ne pas être suffisant pour contrer un ralentissement graduel du rythme de formation des ménages.

Figure 3

Le bilan migratoire s'améliore

Solde migratoire - Région métropolitaine de recensement de Saguenay



Source : Statistique Canada
p : prévisions SCHL

À plus long terme, la demande de logements s'atténuera progressivement

Dans notre horizon de prévision (2011-2012), la conjoncture économique et les conditions de financement continueront de soutenir assez fermement la demande sur le marché de l'habitation. Toutefois, à plus long terme, nos projections démographiques annoncent une modération graduelle du rythme de formation des ménages. La réduction du nombre de nouveaux ménages se répercutera peu à peu sur la demande de logements neufs. Néanmoins, la transformation des besoins en matière de logement chez les baby-boomers alimentera la demande de certains produits résidentiels.

Le vieillissement de l'imposante génération des baby-boomers accroît de plus en plus le nombre de ménages âgés de 55 ans ou plus et modifie les besoins en matière de logement dans la région de Saguenay. D'une part, les séparations et les décès ont tendance à faire augmenter la quantité de ménages formés d'une seule personne. Or les ménages plus âgés ont généralement une meilleure situation financière et une plus grande expérience du marché immobilier. Le marché de l'habitation devra alors répondre aux besoins spécifiques de ces nouveaux ménages.

D'autre part, les personnes de 75 ans et plus ont besoin de services spécialisés. Si elles ne reçoivent pas de services à domicile, elles peuvent faire appel aux résidences pour personnes âgées. Toutefois, nous sommes actuellement dans une conjoncture démographique où la croissance de ce groupe d'âge est modeste, à cause du faible nombre de naissances dans les années 1930. Ce n'est qu'en 2020 que les premiers baby-boomers atteindront 75 ans. Par conséquent, on doit s'attendre à une progression moins forte de la demande de places en résidence pour personnes âgées au cours des prochaines années.

Le marché du neuf : beaucoup d'activité en vue

Le marché des logements neufs affichera une vive activité en 2011 et maintiendra, somme toute, un bon rythme en 2012. On prévoit la mise en chantier de 960 habitations en 2011, et près de 800 autres en 2012, alors que la moyenne des cinq dernières années se situe à 680 unités par année. Plusieurs facteurs agiront de concert pour accroître le potentiel de construction dans la région en 2011 : l'emploi se rétablira, les taux d'intérêt hypothécaires demeureront bas, le bilan migratoire s'améliorera et le marché locatif sera serré[3]. En 2012, un essoufflement se fera sentir, parce que les taux d'intérêt seront à la hausse, le rythme de formation des ménages ralentira et le marché locatif se détendra.

Le marché de la propriété-absolue et le marché de la copropriété

Comme il a été mentionné précédemment, la conjoncture économique et démographique est favorable à la construction de maisons

[3] De plus, en raison d'une compilation tardive des mises en chantier, une partie des mises en chantier d'habitations effectuées au cours des derniers mois de 2010 a été relevée en janvier 2011, entraînant un redressement ponctuel du niveau d'activité en 2011.

individuelles depuis quelques années. De plus, en raison du prix élevé des propriétés existantes, une partie de la demande sera refoulée vers le marché du neuf, ce qui stimulera les mises en chantier. Le nombre de maisons individuelles commencées demeurera donc élevé en 2011 et en 2012. Après un fort niveau d'activité, de 440 nouvelles unités, en 2011, une baisse est à prévoir en 2012. Toutefois, avec un total de 380 mises en chantier, la cadence restera comparable à celle des quatre dernières années. Par contre, la région entamera une période de ralentissement graduel de la formation des ménages au cours des prochaines années, ce qui pèsera sur la production de logements neufs. À court terme, le repli sera attribuable à la hausse progressive des taux hypothécaires, à un essoufflement du pouvoir d'achat et à une moins forte augmentation des prix sur le marché de l'existant.

La construction de jumelés, de maisons en rangée et de duplex restera stable en 2011 et en 2012, à près de 90 mises en chantier. On observera la même chose du côté des copropriétés (environ 30 unités). Ces types d'habitations résisteront à la baisse prévue en 2012 grâce à l'engouement des acheteurs pour les produits abordables et à la demande soutenue de logements de petite taille.

Les logements locatifs

Dans l'ensemble, on prévoit environ 400 nouveaux logements locatifs en 2011, et près de 300 autres en 2012. La construction sera principalement alimentée par les faibles taux d'inoccupation et la demande plutôt robuste sur le marché locatif.

D'abord, le taux d'inoccupation global du marché locatif est passé de 5,3 % en 2004 à 1,6 % en 2008, en raison d'une forte demande, soutenue par la progression du bilan migratoire, le vieillissement de la population et un ajout timide de nouveaux logements locatifs. Depuis 2009, la construction a repris de la vigueur. L'offre s'intensifiera encore sur le marché locatif en 2011, avec plus de 400 unités supplémentaires, incluant des places en résidence pour personnes âgées, des logements locatifs d'initiative privée et des logements sociaux. En 2012, la détente du marché réduira l'ardeur des constructeurs puisqu'on attend un peu moins de 300 unités locatives.

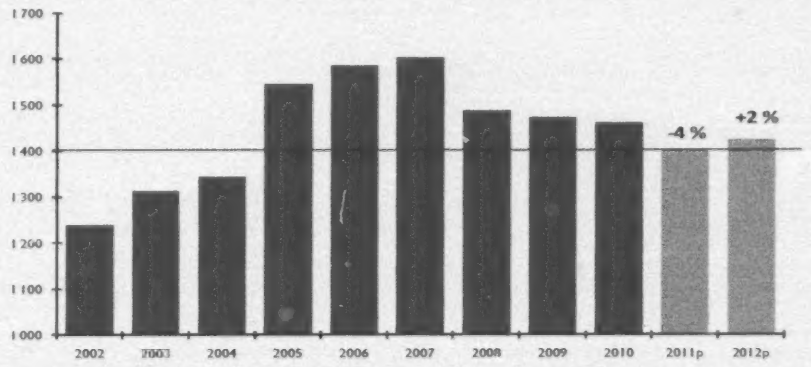
Le marché de la revente : réduction du rythme

La revente de propriétés existantes dans la région de Saguenay peine à retrouver le sommet enregistré en 2007, où 1 603 ventes MLS® avaient été réalisées[4]. Bien que la diminution des taux d'intérêt et la perspective de leur majoration imminente aient stimulé la demande de logements à la fin de 2009 et au début de 2010, le bilan de 2010 indique une certaine stabilité des transactions. Pour 2011, nous prévoyons une baisse d'activité, suivie d'une relative stabilité en 2012. D'une part, la fin de l'épisode de devancement des achats et la tendance haussière des taux hypothécaires contribuent à l'essoufflement de la demande. D'autre part, l'augmentation des prix des dernières années a réduit l'offre de propriétés abordables, ce qui restreindra davantage l'activité en 2011. Bref, nous prévoyons 1 400 transactions MLS®, soit un repli de 4 % comparativement aux 1 460 ventes conclues en 2010[5]. Finalement, en 2012, le niveau restera relativement stable : il fera un léger gain, de près de 2 %.

Figure 4

Réduction des ventes MLS® dans le secteur résidentiel

Ventes MLS® - Région métropolitaine de recensement de Saguenay



Sources : FCIQ par Centris®
p : prévisions SCHL

[4] Source : FCIQ par Centris®.

[5] Idem.

Vu les hausses de prix des dernières années[6], la disponibilité des résidences unifamiliales de moins de 200 000 $ se fait de plus en plus rare dans la RMR de Saguenay. En 2008, 70 % des maisons unifamiliales offertes[7] se trouvaient dans cette fourchette de prix. Cette part a atteint 67 % en 2009, pour ensuite chuter à 56 % en 2010. Bien que l'amélioration des revenus[8] et de la richesse des ménages permette de compenser partiellement le renchérissement du marché, la diminution plus prononcée de l'offre en 2010 et au début 2011 limitera le nombre de transactions, puisque la grande majorité des ventes de maisons unifamiliales demeure dans cette fourchette de prix[9].

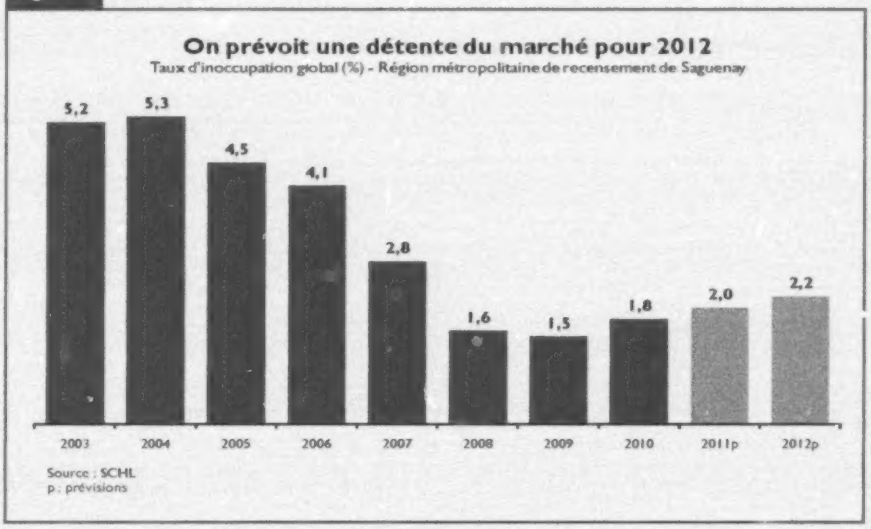
Soulignons également que le renchérissement des propriétés existantes peut inciter certains acheteurs à considérer l'achat d'un produit neuf, limitant ainsi les ventes MLS® et stimulant les mises en chantier. Bien que les transactions de maisons unifamiliales se réalisent de plus en plus dans les fourchettes de prix supérieures à 200 000 $, où la proportion des ventes est passée de 13 % en 2008 à 21 % en 2010[10], le marché y est beaucoup plus détendu, ce qui laisse présager un plus grand éventail d'options pour les acheteurs.

Compte tenu du volume réduit des transactions en 2011 et de l'accroissement progressif de l'offre globale, le marché sera moins tendu, ce qui contribuera à adoucir la montée des prix. Le prix moyen des propriétés résidentielles passera de 168 257 $ en 2010[11] à 179 000 $ en 2011 (hausse de 6,4 %), puis atteindra 186 000 $ en 2012 (augmentation de 3,9 % par rapport à 2011). Le marché sera toujours à l'avantage des vendeurs (ratio vendeurs/acheteur inférieur à 8), mais les conditions moins serrées et des gains dans l'emploi favoriseront une légère croissance du nombre de transactions, qui s'établira à 1 425 en 2012.

Le marché locatif : détente à venir d'ici 2012

La demande de logements locatifs traditionnels sera soutenue par la vitalité du marché du travail, une hausse du solde migratoire et le vieillissement de la population. Or, malgré l'ajout de nouveaux logements, on ne prévoit pas de variation importante du taux d'inoccupation. La détente du marché se fera davantage sentir l'an prochain, puisque le taux d'inoccupation atteindra 2,2 %. Ensuite, le loyer moyen des appartements de deux chambres augmentera d'environ 2 % par année au cours de l'horizon prévisionnel et atteindra 555 $ en octobre 2012.

Figure 5



[6] Source : FCIQ par Centris®. Le taux de croissance annuel moyen du prix des propriétés résidentielles a été de près de 10 % entre 2006 et 2010 (Calculs SCHL).

[7] Source : FCIQ par Centris®, Le baromètre MLS® du marché résidentiel.

[8] Selon l'Institut de la statistique du Québec, le revenu des travailleurs de 25-64 ans dans la Ville de Saguenay affiche un taux de croissance annuel moyen de 2,9 % pour la période de 2005 à 2009.

[9] Selon la FCIQ, en 2008, 87 % des maisons unifamiliales écoulées avaient un prix inférieur à 200 000 $; cette part est descendue à 83 % en 2009, puis à 79 % en 2010.

[10] Source : FCIQ par Centris®.

[11] Idem.

Résumé des prévisions
RMR de Saguenay
Printemps 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 488	1 472	1 460	1 400	-4,1	1 425	1,8
Inscriptions en vigueur MLS®	654	746	712	715	0,4	725	1,4
Prix MLS® moyen ($)	144 213	151 911	168 257	179 000	6,4	186 000	3,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	400	337	380	440	15,8	380	-13,6
Logements collectifs	469	247	403	520	29,0	410	-21,2
Tous types de logement confondus	869	584	783	960	22,6	790	-17,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	184 719	193 687	192 705	200 000	3,8	210 000	5,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	5,0	3,1	3,1	n. d.	-	n. d.	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,6	1,5	1,8	2,0	-	2,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	518	518	535	545	-	555	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	69 800	70 400	69 500	70 000	0,7	70 500	0,7
Croissance de l'emploi (%)	-0,9	0,9	-1,3	0,7	-	0,7	-
Taux de chômage (%)	8,5	8,7	8,1	8,4	-	8,4	-
Migration nette	-380	-396	-342	-325	-5,0	-300	-7,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64285_2011_B01